

Handläggare
Solveig Nilsson
Telefon: 08-508 04 052

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2019-01-31

Samråd om förslag till detaljplan för Riddersvik, del av fastigheten Hässelby villastad 36:1 m.fl. inom stadsdelen Hässelby villastad.

Remiss från stadsbyggnadsnämnden, S-Dp 2013-11692.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från stadsbyggnadsnämnden.
2. Stadsdelsnämnden justerar beslutet omedelbart.

Denise Melin
stadsdelsdirektör

Marie Janemar
stabschef

Sammanfattning

Den föreslagna bebyggelsen innebär ca 600 bostäder, ett vård- och omsorgsboende med 58 platser, sex servicelägenheter och en förskola med åtta avdelningar. Den nya bebyggelsens gestaltungsidé bygger på en vision om Riddersvik som en samtida trädgårdsstad. Planförslaget innebär en omdragning av Lövstavägen norr om nuvarande sträckning samt omledning av dagvatten genom området.

Förvaltningen är positiv till att en detaljplan upprättas för hela Riddersviksområdet, utöver ny bostadsbebyggelse även för Riddersviks gård och engelska parken. Det innebär att staden genom planbestämmelser kan skydda de natur- och kulturhistoriska värden som finns i området. Förvaltningen noterar emellertid att ytterligare två byggrätter föreslås i anslutning till Riddersviks gård. Om staden ska klara av att förvalta och utveckla rekreations-, natur- och kulturhistoriska värden i den bebyggda miljön behöver hållbarhetsperspektiven stärkas. Förvaltningen understryker därför vikten av att staden i samband med den planerade exploateringen av området säkerställer att dessa värden bevaras och skyddas samt även i fortsättningen förvaltas av staden för att säkerställa fortsatt tillgänglighet för invånare och besökare.

Bakgrund

Under 2014 hölls programsamråd med förslag till sammanlagt ca 400 bostäder fördelat i småhus och flerbostadshus på området för f.d. trädskolan i Riddersvik. Syftet med programförslaget var att utöver de nya bostäderna skydda de natur- och kulturhistoriska värden som Riddersviks gård med gårdsmiljö och park utgör. Programsamrådet behandlades vid stadsdelsnämndens sammanträde 2014-05-22, då nämnden godkände förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från stadsbyggnadsnämnden och tillstyrkte därmed programförslaget.

Sammanfattning av remissen

Ett förslag till detaljplan för Riddersvik, del av fastigheten Hässelby villastad 36:1 m.fl. inom stadsdelen Hässelby villastad, har upprättats av stadsbyggnadskontoret.



Planförslaget består av plankarta i två delar med bestämmelser, en planbeskrivning och ett stadsbyggnadsprogram. I samband med planarbetet har förutom ett program för gator och offentliga rum samt ett parkprogram också ett antal inventeringar och utredningar genomförts bland annat kulturhistorisk värdebeskrivning, naturvärdesinventering, dagvattenutredningar, trafikutredning och bullerberäkningar, solstudier m.m.

Nedan återges en kort sammanfattning av det mycket omfattande materialet. För att ta del av hela remissmaterialet hänvisar förvaltningen till det fullständiga samrådsförslaget som återfinns under följande länk:

<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2013-11692>

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder, ett vård- och omsorgsboende samt en förskola vid platsen för den före detta trädskolan i Riddersvik. Syftet är vidare att utveckla området utifrån den vision om en samtida trädgårdsstad som formulerades i samband med markanvisningstävlingen för området. Visionen konkretiseras genom gröna gårdar, odlingsmöjligheter, hus längs gatan, en variation av hustyper, platsbildningar samt tillskapande av förgårdsmark. Planen syftar också till att bevara och utveckla de naturvärden och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård, inklusive den engelska parken.

Den föreslagna bebyggelsen innebär ca 600 bostäder, ett vård- och omsorgsboende med 58 platser, sex servicelägenheter och en förskola med åtta avdelningar. Den nya bebyggelsens gestaltningssidé bygger på en vision om Riddersvik som en samtida trädgårdsstad. Det innebär bland annat att bostadshus ska ha entréer mot gata, förgårdar med planterbar mark ska finnas i söderlägen, dagvattenlösningar ska integreras i bebyggelsen och grönska och odling ska möjliggöras på bostadsgårdar. Bostadsbyggelsen är högre mot Lövstavägen i norr och blir lägre och glesare mot gårdsmiljön i söder.

Planförslaget innebär en omdragning av Lövstavägen norr om nuvarande sträckning samt omledning av dagvatten genom området. Strukturen för den nya bebyggelsen innebär nya utfarter från Lövstavägen, nya gator och kvartersgator. Riddersviksvägen förlängs genom den nya kvartersstrukturen.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Riddersviks gård är en av få gårdar i Stockholm som fortfarande är en komplett gårdsanläggning med bebyggelse, gårdsplan, alléer, trädgård, park och odlingsmark från i huvudsak sent 1700- och tidigt 1800-tal. Gårdens karaktärsdrag är i huvudsak bevarade. Även sett till det privatägda beståndet av 1700-talsherrgårdar är Riddersvik en ovanligt välbevarad helhetsmiljö. Det kommunala

ägandet har varit en viktig faktor till sammanhållandet av Riddersvik.

Riddersviks gårdsanläggning med aktuellt planområde är utpekad av stadsmuseet som särskilt värdefull kulturhistorisk miljö. Huvudbyggnaden med flyglar har mycket stort kulturhistoriskt värde (blåmarkerade i Bebyggelseregistret, BeBR) och ekonomibyggnaderna är bedömda att vara värdefulla (grönmarkerade i BeBR). Helhetsbedömningen lyder: ”Riddersvik med herrgårdsbyggnader, arbetarbostäder, ekonomibyggnader för lantbruket i ett område med alléer som markerar huvudstråken, gårdsplan, trädgård, park med lusthus och den öppna åkermarken har sammantaget ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde”.

Beräknad tidsplan för framtagandet av detaljplan:

Samråd 4 december 2018 – 29 januari 2019.

Samrådsredovisning, ställningstagande (SBN) april 2019.

Granskning kvartal 3 2019.

Antagande (SBN) kvartal 2 2020.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom avdelningen för strategi och internservice.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att förslaget till detaljplan för Riddersvik innebär en rad olika målkonflikter där konkurrensen om mark leder till svåra avvägningar mellan olika mål och intressen. Det är en svår utmaning att genomföra ett bebyggelseprojekt med ca 600 bostäder och samtidigt bevara och skydda de natur- och kulturhistoriska värden som finns i området.

Förvaltningen är emellertid i allt väsentligt positiv till remissförslaget som på ett ambitiöst sätt lyfter fram de problem och utmaningar som staden måste lösa för att möjliggöra visionen om en framtida trädgårdsstad i Riddersvik. Remissförslaget är också helt i linje med stadens översiktsplan samt övriga berörda styrdokument.

Förvaltningen önskar särskilt lyfta följande synpunkter:

Stadsdelsnämnden ansvarar för skötsel, underhåll och utveckling av parker och naturområden inklusive naturreservat inom stadsdelsområdet. Nämnden ansvarar även för drift och underhåll inklusive snöröjning av gång- och cykelvägar på park- och naturmark.

Förvaltningen vill särskilt påpeka att stadsdelsnämnden inte ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Enligt beslut från kommunfullmäktige ansvarar stadsdelsnämnderna för handläggning av arrendeavtal med stadens koloniföreningar, enligt plankartan anges området för Riddersviks koloniförening som kvartersmark. Förvaltningen tecknar normalt inte arrendeavtal med verksamheter som är förlagd på kvartersmark och föreslår därför att området för koloniverksamheten anges som parkmark, i annat fall bör det befintliga arrendeavtalet mellan förvaltningen och föreningen sägas upp och övertas av annan förvaltning.

Detsamma gäller gångvägen som går genom koloniområdet och som i plankartan anges som tillgänglig för allmännyttig gångtrafik. Om förvaltningen ska ansvara för drift och underhåll ska gångvägen anges som parkmark. Bryggan med sittplatser som föreslås väster om koloniområdet faller inom förvaltningens ansvar för underhåll och drift. Förvaltningen ser därför också driftsmässiga fördelar med att hela koloniområdet med angränsande delar i området anges som parkmark och driftas av stadsdelsförvaltningen.

Den planerade exploateringen kommer att innebära en förtätning av stadsdelen som medför att det kommer att ställas höga underhålls- och skötselkrav på de offentliga miljöerna som måste utformas och skötas så att de kan möta ett ökat befolkningstryck. Förvaltningen är därför positiv till förslaget till parkprogram och skötselåtgärder för Riddersvik som liksom övriga program i remissförslaget är mycket ambitiöst och väl genomarbetat. Förvaltningen har dock en synpunkt beträffande delområdet ”Lilla pelousen med badbrygga och paviljongplats”. Vid lilla pelousen föreslås att en brygga återskapas, liknande den föreslagna bryggan väster om koloniområdet. Förvaltningen föreslår att ordet ”bad” i badbrygga tas bort ur programmet, det är inte lämpligt att platsen uppfattas som en allmän badplats. En badplats som är anlagd av kommunen kräver en omfattande kontrollverksamhet med vattenprovtagning samt drift och underhåll. Innan kommunen anlägger en badplats måste provtagning ske under lång tid för att kartlägga om platsen är lämplig som allmän badplats. Detta gäller oavsett om det är ett anlagt strandbad eller exempelvis konsolbryggor med badstegar.

Förvaltningen är positiv till att en detaljplan upprättas för hela Riddersviksområdet, utöver ny bostadsbebyggelse även för Riddersviks gård och engelska parken. Det innebär att staden

genom planbestämmelser kan skydda de natur- och kulturhistoriska värden som finns i området.

Förvaltningen noterar emellertid att ytterligare två byggrätter föreslås i anslutning till Riddersviks gård. Om staden ska klara av att förvalta och utveckla rekreations-, natur- och kulturhistoriska värden i den bebyggda miljön behöver hållbarhetsperspektiven stärkas. Förvaltningen understryker därför vikten av att staden i samband med den planerade exploateringen av området säkerställer att dessa värden bevaras och skyddas samt även i fortsättningen förvaltas av staden för att säkerställa fortsatt tillgänglighet för invånare och besökare.

Förvaltningen vill i övrigt påpeka behovet av att staden i planeringsprocessens tidiga skede i samverkan med SL, säkerställer en väl fungerande och tillgänglig kollektivtrafik i området. Behovet av ytterligare linjesträckningar, turtäthet och trafikeringsstid för de hårt belastade busslinjerna inom stadsdelsområdet kommer bli särskilt påtagligt längs Lövstavägen när det nya bostadsområdet vid Riddersvik står klart.

Bilagor:

1. Planbeskrivning, S-Dp 2013-116921.
2. Plankarta del 1.
3. Plankarta del 2.